

Algemene verkoopvoorwaarden voor de levering in eigendom van gronden van de gemeente Utrecht 2014



Begripsbepalingen

Artikel 1

Deze Algemene Voorwaarden verstaan onder:

Aflevering: de datum waarop de grond feitelijk in bezit wordt gesteld aan de Koper, gelijktijdig of voorafgaand aan de Levering.

Akte van levering: de notariële akte waarbij het Verkochte door de Gemeente aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.

Algemene Voorwaarden: deze algemene verkoopwaarden voor de levering in eigendom van gronden van de gemeente Utrecht 2014.

Beleggershuurwoning: een woning met een huurprijs boven € 710,68 per maand (prijspeil 1/1/2015), waarvoor echter een grondprijs wordt voldaan die gelijk is aan de marktconforme grondprijs voor een koopwoning met een vergelijkbaar Gebruiksoppervlakte.

Bouwblok: de bouwkundige onderdelen van het door de Koper te ontwikkelen en te realiseren (bouw)plan, zoals nader omschreven in de Overeenkomst.

Bouwrijpe grond: tenzij in de Overeenkomst anders wordt bepaald, wordt onder Bouwrijpe grond verstaan, Grond ten aanzien waarvan:

- 1 Bestaande kabels en leidingen, daar waar nodig, zijn verlegd c.q. verwijderd;
- 2
 - a Bestaande opstallen inclusief funderingen zijn gesloopt tot één meter onder het oorspronkelijke maaiveld. Onder sloop wordt verstaan: het – behoudens te handhaven gedeelten – verwijderen van alle aanwezige beplanting, bebouwing en andere obstakels en grof puin binnen het in eigendom te leveren terrein tot maximaal één meter onder maaiveld.
 - b Ter plaatse van de nieuw aan te leggen funderingen zijn de aanwezige funderingen/ palen en andere obstakels zo mogelijk verwijderd. Indien tot gedeeltelijke verwijdering is besloten, gebeurt dit na overleg met de Koper.
 - c Als na aanvaarding van het bouwterrein door de Koper zich ter plaatse van de te graven bouwputten alsnog funderingsresten c.q. obstakels bevinden die de bouwwerkzaamheden belemmeren, zullen deze door de gemeente zo spoedig mogelijk worden verwijderd, mits onmiddellijke in kennisstelling aan de Gemeente heeft plaatsgevonden.
- Indien verwijdering van deze funderingsresten c.q. obstakels hogere kosten met zich meebrengt dan het treffen van speciale bouwkundige voorzieningen, behoudt de Gemeente zich het recht van keuze voor;
- 3 Ten behoeve van de nieuwbouw zijn noodzakelijke hoofdrioleringen aangelegd;
- 4 De bodem is milieutechnisch geschikt voor de beoogde bestemming;

- 5 Het Verkochte is aan één zijde ontsloten voor bouwverkeer;
- 6 De Grond wordt verder feitelijk geleverd in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van de ondertekening van de Overeenkomst.

Bruikbare omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning waartegen binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift is ingediend, of, in geval een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, niet tevens een schorsingsverzoek is ingediend dan wel een ingediend schorsingsverzoek is ingetrokken dan wel afgewezen.

Bruto vloeroppervlakte: de bruto vloeroppervlakte van een ruimte, gemeten conform de vigerende norm NEN 2580.

Burgemeester en Wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Utrecht.

Eigendom: het recht als bedoeld in artikel 5:1 van het Burgerlijk Wetboek, het onverdeeld aandeel daarin mede begrepen.

Eigendomsoverdracht: de overdracht van de grond in eigendom als bedoeld in artikel 5.1 Burgerlijk Wetboek.

Gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte van een ruimte, gemeten conform de vigerende norm NEN 2580.

Gemeente: de gemeente Utrecht.

Grond: een perceel grond, eventueel inclusief de daarmee verenigde gebouwen, werken en/ of beplantingen. Tenzij in de Overeenkomst anders wordt bepaald, wordt de Grond opgeleverd als Bouwrijpe grond.

Koopsom: de prijs waarvoor het Verkochte door de gemeente aan Koper wordt verkocht.

Koper: degene met wie de Gemeente een (koop)overeenkomst met betrekking tot de levering van grond heeft gesloten.

Levering: de voor de overdracht van de eigendom vereiste levering middels notariële akte, één en ander zoals bedoeld in artikel 3:89 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Leveringsdatum: de datum waarop de Akte van levering zal worden gepasseerd.

Niet vrij verhandelbare koopwoning: een door een woningcorporatie gerealiseerde koopwoning bestemd voor de doelgroep van die woningcorporatie, die duurzaam niet vrij verhandelbaar is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Notaris: de notaris, te wiens overstaan de Akte van levering zal worden gepasseerd.

Opstallen: de boven, op en in de Grond aanwezige gebouwen en werken.

Overeenkomst: de obligatoire overeenkomst(en), die aan de levering ten grondslag ligt of liggen.

Sociale huurwoning: woning met een huurprijs die de volgens de Huisvestingsverordening van toepassing zijnde huurprijsgrens niet overschrijdt (€ 699,48 per maand (prijspeil 01-1-2014)).

Start bouw: de datum die tussen partijen voor de aanvang van de bouw is overeengekomen in de Overeenkomst.

Verkochte: de door de Gemeente aan Koper verkochte Grond, eventueel met opstallen, één en ander conform de omschrijving zoals opgenomen in de Overeenkomst.

Tekening: de bij de Overeenkomst behorende en aan de Akte van levering te hechten verkooptekening waarop het Verkochte schetsmatig is weergegeven.

Winkelcentrum: één of meerdere bij elkaar behorende Bouwblok(ken) waarin meerdere winkels (al dan niet aangevuld met dienstverlenende ondernemingen en horeca) zijn gevestigd.

Hoofdstuk 1: Toepassing en geldigheid

Toepassingsbereik en geldigheid

Artikel 2

- 2.1 Deze Algemene Voorwaarden zijn uitsluitend van toepassing op de verkoop en levering van grond ten behoeve van de realisatie en instandhouding van één of meer koopwoningen en/of Beleggershuurwoning(en), één en ander met inachtneming van het in lid 2 van dit artikel bepaalde. Bij de verkoop en levering van grond ten behoeve van de realisatie en instandhouding van meerdere functies, waaronder het gebruik als koopwoning(en) en/of Beleggershuurwoning(en), zijn deze algemene voorwaarden eveneens van toepassing, mits minimaal 70% van de Bruto vloeroppervlakte van het Bouwblok bestemd is voor het gebruik als koopwoning(en) en/of Beleggershuurwoning(en) en het Bouwblok geen deel uitmaakt van een winkelcentrum.
- 2.2 Deze Algemene Voorwaarden zijn niet van toepassing op de verkoop en levering van grond ten behoeve van de realisatie en instandhouding van Niet vrij verhandelbare koopwoningen en Sociale huurwoningen.
- 2.3 Deze Algemene Voorwaarden behoren bij iedere overeenkomst tussen de Gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- 2.4 Partijen kunnen in de Overeenkomst hoofdstukken en/of artikelen van deze Algemene Voorwaarden geheel of gedeeltelijk buiten toepassing verklaren.
- 2.5 Indien één of meerdere bepalingen in deze Algemene Voorwaarden op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze Algemene Voorwaarden bepaalde volledig van toepassing. Indien een op grond van de vorige zinsnede

geheel of gedeeltelijk nietige of vernietigde bepaling vervangen wordt, wordt deze nieuwe bepaling opgesteld in de geest van de oorspronkelijke bepaling.

Hoofdstuk 2: Verkoop en levering

De eigendomsoverdracht

Artikel 3

- 3.1 De eigendomsoverdracht geschiedt krachtens de Akte van levering ten overstaan van een door de Koper aan te wijzen notaris, tegen een tussen partijen overeengekomen koopsom.
- 3.2 De levering vindt plaats op de dag zoals door partijen is vastgesteld in de Overeenkomst, tenzij partijen anders overeenkomen.
- 3.3 In de Akte van levering worden in ieder geval opgenomen:
 - a de Algemene Voorwaarden en de in aanvulling hierop dan wel in afwijking hiervan tussen partijen overeengekomen bijzondere voorwaarden;
 - b de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het Verkochte, alsmede – indien mogelijk – de plaatselijke aanduiding;
 - c het tussen partijen in de Overeenkomst overeengekomen gebruik van het Verkochte.
 - d de overeengekomen Koopsom;
 - e de verplichting tot het realiseren van een vastgesteld aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein;
 - f de tussen partijen in de Overeenkomst overeengekomen bijzondere rechten en verplichtingen, al dan niet in de vorm van kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen met zakelijke werking.
- 3.4 Aan de Akte van levering wordt een door partijen voor echt erkende en ten blijke daarvan door hen gewaarmerkte Tekening van het Verkochte, waaruit de grenzen en de ligging van het Verkochte blijken, gehecht. Indien het Verkochte nog niet kadastraal is ingemeten, zal deze inmeting door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op basis van deze tekening plaatsvinden. De kosten van deze kadastrale inmeting zijn voor rekening van de Koper.

In afwachting van definitieve meting zullen de grenzen van het Verkochte, indien nodig en op verzoek van de Koper, door of vanwege de Gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.

Zodra meting door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers heeft plaatsgevonden treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde Tekening.

- 3.5 Alle kosten, rechten en belastingen die op de eigendomsoverdracht vallen, zijn voor rekening van de Koper. Hiertoe behoren ook de kosten van de in dit artikel vermelde Tekening.

Algemene en bijzondere voorwaarden

Artikel 4

- 4.1 De Gemeente draagt grond over in eigendom met inachtneming en van toepassing verklaring van deze Algemene Voorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als de Gemeente voor elke eigendomsoverdracht met de Koper is overeengekomen, één en ander met inachtneming van het in artikel 3.3 bepaalde.
- 4.2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Koper vrijstelling verlenen van een of meer van de algemene of bijzondere voorwaarden waaronder het Verkochte in eigendom is overgedragen, tenzij de gemeenteraad zich de beslissing daaromtrent heeft voorbehouden. Burgemeester en Wethouders of de gemeenteraad kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, die zij na afweging van de belangen of in verband met de naleving van de met de Koper overeengekomen verplichtingen noodzakelijk achten.
- 4.3 Op een verzoek tot vrijstelling als bedoeld in lid 2 wordt binnen twee maanden, nadat dit is ingediend, beslist. Deze termijn kan eenmaal met eenzelfde periode worden verlengd.

Juridische staat van het Verkochte

Artikel 5

- 5.1 De Gemeente zal aan de Koper de Eigendom van het Verkochte leveren die:
- a onvoorwaardelijk is en niet aan ontbinding of vernietiging onderhevig, onverminderd het in deze Algemene Voorwaarden en de Overeenkomst bepaalde;
 - b niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken en/of inschrijvingen daarvan;
 - c niet bezwaard is met bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan die zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek of die welke blijken uit de Overeenkomst;
 - d vrij is van huur, pacht of enig ander (persoonlijk) gebruiksrecht, ontruimd en ongevorderd;
 - e niet belast is met rechten van derden, in de vorm van opties, voorkeursrechten, of anderszins;

- f niet belast is met voorgeschreven verbeteringen of herstellingen vanwege de overheid of nutsbedrijven, anders dan bij Koper bekend.
- g niet belast is anders dan expliciet vermeld met een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving:
 - 1 Als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
 - 2 Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe, als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - 3 Door de Gemeente als beschermd monument.
- j niet belast is met een aanzegging tot onteigening.

Feitelijke staat van het Verkochte

Artikel 6

- 6.1 Met het oog op eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen verplicht de Gemeente zich bij de Akte van levering en bij de Aflevering om het Verkochte geschikt voor het gebruik overeenkomstig de beoogde bestemming te leveren.

Tenzij anders is overeengekomen wordt door en voor rekening van de Gemeente vóór de levering een onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem, met het oog op de aanwezigheid van voor de volksgezondheid en/of het milieu schadelijke stoffen.

Indien uit dit onderzoek, gelet op de stand van de wetenschap, blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming, geven partijen door ondertekening ervan blijk kennis te hebben genomen van de uitkomsten van het onderzoek. Een door partijen gewaarmerkt exemplaar van het onderzoeksrapport of een uittreksel daarvan wordt gehecht aan de Akte van levering.

- 6.2 Indien het Verkochte moet worden opgehoogd of afgegraven, is de Koper verplicht dit voor eigen rekening en risico uit te voeren, inclusief de eventueel noodzakelijke kosten voor de verwerking en af te (doen) voeren van en het storten van de vrijkomende grond. Ophoging van het Verkochte mag alleen geschieden met voor het beoogde gebruik geschikte grond. De aanvullende grond dient ten minste van dezelfde milieutechnische kwaliteit te zijn als de ontvangende grond.
- 6.3 De Koper is ervan op de hoogte dat in verband met het inklinken van de bodem restzetting kan optreden. De gevolgen van deze eventuele restzetting zijn voor rekening en risico van de Koper.
- 6.4 Verrekening van de koopsom wegens over- of ondermaat, wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen, wordt over en weer uitgesloten, tenzij de oppervlakte door de Gemeente is gegarandeerd, of de opgave van de grootte door haar niet te goeder trouw is gedaan.

- 6.5 Onverlet het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel wordt het Verkochte door de Gemeente geleverd en door Koper aanvaard in de staat waarin dit zich op de datum van Aflevering bevindt en wordt de Koper geacht op de hoogte te zijn van de staat van het Verkochte. De Gemeente verleent geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken.

Risico-overgang; baten en lasten

Artikel 7

- 7.1 Het Verkochte is eerst met ingang van het moment van tekenen van de Akte van Levering voor risico van de Koper, tenzij de feitelijke ingebruikneming met toestemming van de Gemeente eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat.
- 7.2 Indien Verkochte voor het tijdstip van risico overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht zo spoedig mogelijk nadat het onheil haar bekend is geworden, de Koper hiervan in kennis te stellen.
- 7.3 Indien het Verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
- a Koper uitvoering van de Overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de Koopsom aan de Koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het Verkochte aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke de Gemeente terzake van het onheil hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen, dan wel
 - b De Gemeente verklaart de schade binnen vier weken na het onheil voor haar rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van eigendomsoverdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel binnen vier weken niet ten genoegen van de Koper plaats, dan is de Overeenkomst alsnog ontbonden.
- 7.4 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen, die terzake van het Verkochte en de opstallen geheven worden, komen ten laste van de Koper met ingang van de datum van het passeren van de Akte van levering en indien Aflevering voordien heeft plaatsgevonden, vanaf de datum van Aflevering.
- 7.5 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht, die krachtens de algemene of bijzondere voorwaarden ten laste van de koper komt, moet de Koper deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

Hoofdstuk 3: Bebouwing en inrichting

Bouwplicht

Artikel 8

- 8.1 De Koper is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de Akte van levering gesteld:
- a het Verkochte te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
 - b het Verkochte op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - c het onbebouwde gedeelte van het Verkochte op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de Akte van levering aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - d het Verkochte en de opstallen overeenkomstig de in de Akte van levering aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
- 8.2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Koper vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de terzake in de Akte van levering gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden.
- 8.3 Zolang niet is voldaan aan één of meer van de in lid 1 van dit artikel vermelde verplichting(en), mag de koper het Verkochte niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- 8.4 Het bepaalde in lid 3 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

Artikel 9

- 9.1 Indien de Koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting zoals bedoeld in artikel 8 lid 1 sub a, is de Koper verplicht om het Verkochte op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de Gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde Koopsom. Op deze Koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente – behoudens vrijstelling – door de Gemeente 10 procent van de Koopsom worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken geen enkele vergoeding van de Gemeente gevorderd kan worden.

- 9.1 De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het Verkochte – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van de Koper, dan wel diens rechtsopvolger die terug verkoopt, één en ander met inachtneming van het in artikel 8.3 bepaalde.
- 9.2 De Koper, dan wel diens rechtsopvolger, is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte. Wanneer hij in gebreke blijft zal een en ander van gemeentewege op kosten van de Koper dan wel diens rechtsopvolger geschieden.

Kwalitatieve verplichting voor riolering, kabels en leidingen en overige voorzieningen van openbaar nut

Artikel 10

- 10.1 De Koper is verplicht al hetgeen dat op, in, aan of boven (een deel van) het Verkochte is aangebracht in verband met openbare voorzieningen, waaronder rioolbuizen, kabels, leidingen, CAI-kasten, straatnaamaanduidingen, rozetten, en dergelijke, te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk. Na de eigendomsoverdracht kunnen soortgelijke voorzieningen door de Gemeente slechts worden aangebracht na verkregen toestemming van de Koper.
- 10.2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden, zal ter keuze van de Gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de Koper worden vergoed.
- 10.3 Burgemeester en Wethouders kunnen, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Koper, vrijstelling verlenen van de verplichtingen genoemd in lid 1. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden.
- 10.4 Het bepaalde in dit artikel wordt door de Koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de Gemeente en rustende op het Verkochte. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

Aanleg en instandhouding parkeerplaats

Artikel 11

- 11.1 Indien in de Overeenkomst is bepaald dat Koper (een) parkeerplaats(en) op eigen terrein dient aan te leggen, is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken. Koper zal al datgene nalaten dat de instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaats zoals vorenbedoeld in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente. Voor zover

toekomstige (particuliere) kopers en/of bewoners van het verkochte niet beschikken over een personenauto c.a. wordt de gebruiksverplichting voor die situatie tijdelijk opgeschort.

- 11.2 Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaats(en) separaat van de woning(en) te vervreemden. Indien in de Overeenkomst is bepaald dat koper op het Verkochte appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen zal realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.
- 11.3 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel tezamen met het boetebeding zoals bedoeld in artikel 13, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de Gemeente en ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in dit artikel alsmede artikel 13 bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.
- 11.4 Op gelijke wijze als hierboven in lid 3 is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 3 bedoelde artikelen, als de in lid 3 en in het onderhavige lid 4 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Hoofdstuk 4: Algemeen

Niet-nakoming van verplichtingen door de koper

Artikel 12

- 12.1 Indien Koper één of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden niet, niet geheel of niet tijdig nakomt, ongeacht of het niet nakomen aan hem toerekenbaar is, en de nakoming daarvan – nadat Koper door de Gemeente bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld – gedurende veertien (14) dagen, de dag van de ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, is Koper in verzuim. De Gemeente kan in dat geval door middel van een aangetekend schrijven nakoming van de Overeenkomst en/of de Algemene Voorwaarden vorderen of de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
- 12.2 Indien de Gemeente nakoming vordert en de nakoming ook na dertig (30) dagen na dagtekening van de brief waarbij de nakoming is gevorderd danwel na een andere in die brief genoemde termijn waarin nagekomen moet worden, uitblijft, heeft de Gemeente het recht om

na afloop van voornoemde termijn deze Overeenkomst zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden.

- 12.3 Indien de koper een in deze algemene of in de bijzondere voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
- 12.4 Het in lid 1 en 2 van dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van de Gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen, vermeerderd met rente en kosten.

Boeten

Artikel 13

- 13.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten hem een boete ten bate van de gemeentekas op te leggen, welke boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.
- 13.2 De hoogte van de boete zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel bedraagt:
- a In geval van overtreding van de verplichting om mee te werken aan de eigendomsoverdracht zoals bedoeld in artikel 3, alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming niet blijvend onmogelijk is geworden: drie promille (3‰) van de Koopsom van het Verkochte voor elke dag na het verstrijken van 14 dagen zoals bedoeld in artikel 12 lid 1, tot en met de dag van nakoming, tot een maximum van tien procent (10%) van de Koopsom van het Verkochte.
 - b In geval van overtreding van één van de verplichtingen zoals bedoeld in artikel 11, inhoudende de aanleg en/of de instandhouding van de parkeerplaats alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming blijvend onmogelijk is geworden: vijftig procent (50%) van de Koopsom van het Verkochte per overtreding.
- 13.3 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de Koper.
- 13.4 Indien de Koper de in dit artikel bedoelde boete heeft verbeurd, zal de Gemeente de verbeurde boete verrekenen met de aan de Gemeente vervallen waarborgsom dan wel met de ontvangen gelden uit hoofde van de ingeroepen bankgarantie.
- 13.5 Indien de Koper op grond van dit artikel een boete verbeurt wegens het feit dat de Overeenkomst wordt ontbonden, wordt deze boete vermeerderd met omzetbelasting.

- 13.6 In het geval de Overeenkomst is ontbonden en feitelijke ingebruikname door de Koper reeds heeft plaatsgevonden, is de Koper verplicht het Verkochte onmiddellijk terug op te leveren in de staat waarin het zich op het moment van feitelijke ingebruikname bevond.

Ontbinding

Artikel 14

Indien Koper vóór het passeren van de Akte van levering de vrije beschikking over zijn middelen is verloren, overlijdt, dan wel – in geval Koper een rechtspersoon is – een besluit tot ontbinding heeft genomen, dan heeft de Gemeente het recht zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, de Overeenkomst te ontbinden, zulks onverlet de bevoegdheid van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

Overdracht van rechten en verplichtingen

Artikel 15

- 15.1 Het is Koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 16

- 16.1 Indien twee of meer (rechts)personen Koper zijn, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de Gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de Overeenkomst en de Algemene voorwaarden voortvloeien.
- 16.2 De verplichtingen die voor de koper uit de Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de Gemeente ondeelbaar.
- 16.3 Indien twee of meer (rechts)personen Koper zijn, dienen zij één hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen.

De Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de levering rechtsgeldig aan respectievelijk tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

Domiciliekeuze

Artikel 17

Indien de koper niet binnen de gemeente Utrecht woonachtig is of kantoor houdt, is hij verplicht met betrekking tot de levering bij de Akte van levering domicilie te kiezen ten kantore van een in Nederland gevestigde notaris. Zolang de keuze van een ander domicilie niet ter kennis van

Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe koper geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.

Geschillen

Artikel 18

Alle geschillen voortvloeiend uit de Overeenkomst en/of deze Algemene voorwaarden, hoe ook genaamd, zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslist door de bevoegde rechter in het Arrondissement Midden-Nederland, tenzij in de Overeenkomst anders is bepaald.

Slotbepaling

Artikel 19

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als de 'Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Utrecht 2014'.